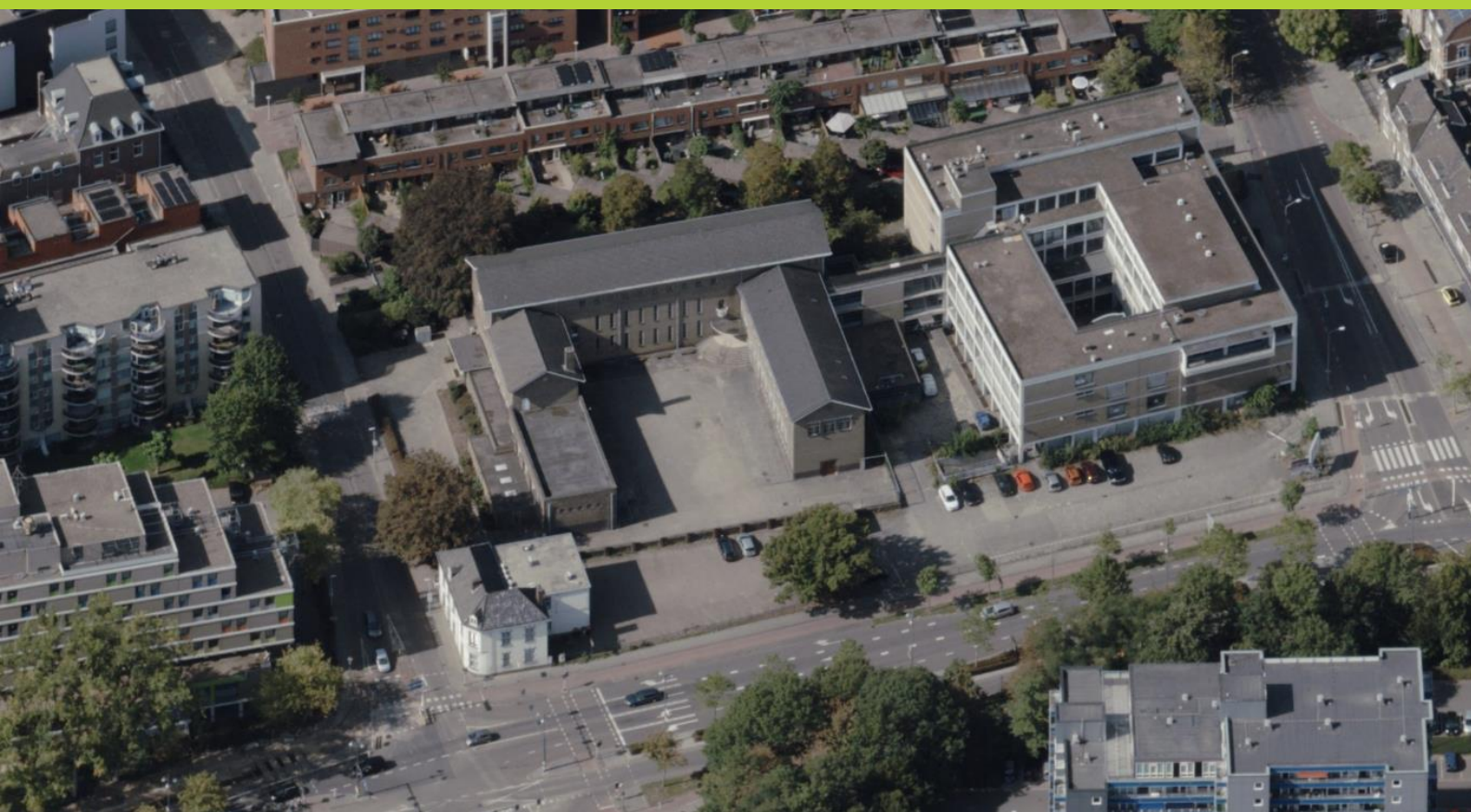


Ruimtelijke onderbouwing Klompstraat 30

CA220025.017.R01.v1.1

14 maart 2024



Ruimtelijke onderbouwing Klompstraat 30

Identificatienummer: NL.IMRO.0917.OV030501W000011-0301

Datum : 14 maart 2024

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering projectlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planologisch beleidskader.....	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI 2021)	10
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	11
2.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	12
2.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	14
2.3.2	Structuurvisie Parkstad Limburg.....	15
2.3.3	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg	16
2.3.4	Woningmarktprogrammering Parkstad.....	17
2.4	Gemeentelijk beleid	18
2.4.1	Structuurvisie Heerlen 2035	18
2.4.2	Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed incl. beslisbomen.....	19
2.4.3	Bidbook Urban Heerlen	20
2.4.4	Erfgoed ('Heerlense School').....	20
2.4.5	Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument.....	20
2.4.6	Gemeentelijk groenbeleid.....	22
3	Gebiedsbeschrijving	25
3.1	Historie	25
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	25
4	Planbeschrijving	28
4.1	Beoogde ontwikkeling	28
5	Omgevingsaspecten.....	35
5.1	Milieueffectrapportage	35
5.2	Bedrijfshinder	35
5.3	Geluid	36
5.4	Water	39
5.5	Bodem	42

5.6	Natuurwaarden	44
5.7	Luchtkwaliteit	46
5.8	Externe veiligheid	47
5.9	Archeologie	50
5.10	Cultuurhistorie	51
5.11	Na-ijleffecten mijnbouw	52
5.12	Niet gesprongen explosieven	52
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	53
6.1	Handhavingsbeleid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Procedure en overleg	55
7.1	Procedurestappen	55

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek geluidbelasting omliggende bestaande woningen
Bijlage 3	Hogere waarde en geluidwering gevels
Bijlage 4	Reactie Waterschap
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Stikstofonderzoek
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna
Bijlage 8	Nader soortenonderzoek.
Bijlage 9	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 10	Verantwoording groepsrisico

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Klompstraat 30 te Heerlen bevindt zich de bebouwing van de voormalige Arcus College. Lindevest BV is voornemens het pand te herontwikkelen tot 61 woonappartementen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing verbouwd en vindt een beperkte uitbreiding plaats door het toevoegen van een extra bouwlaag op de zuidelijke bouwvleugel. Daarnaast wordt het terrein heringericht met parkeervoorzieningen en groen.

Het voornemen is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerlen is evenwel bereid deze strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het oosten van het centrum van Heerlen nabij de Groene Boord. Het betreft het perceel van de voormalige Arcus college aan de Klompstraat 30. De locatie grenst aan de westzijde aan het woonperceel van de woningen aan de deken Bemelmansstraat en aan de noordzijde aan de Klompstraat met aan de overzijde van deze weg woningen, een fietsenzaak en een modewinkel. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan het perceel van de Gasthuisstraat 21, waar het voormalige onderwijsgebouw wordt her ontwikkeld tot een woon-zorgcomplex. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Groene Boord.

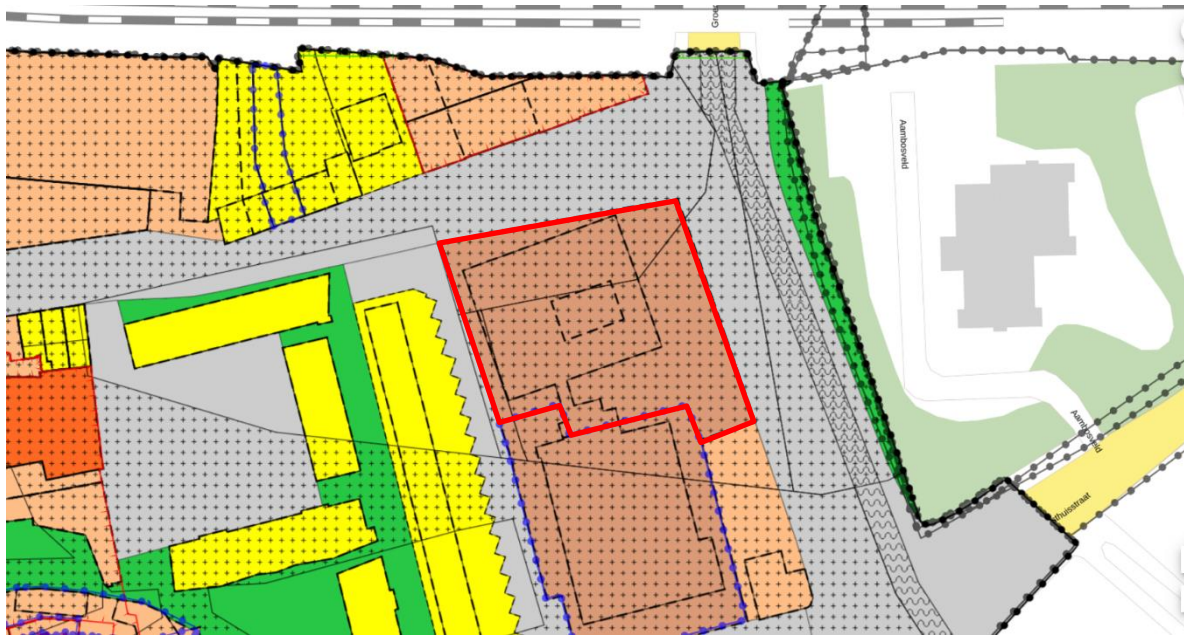


Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen'

De gronden waarop de herontwikkeling wordt gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' (vastgesteld door de raad van Heerlen d.d. 15.12.2021). De gronden van de projectlocatie kennen de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs'. Deze gronden zijn bestemd voor een onderwijsinstelling. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

Het gebruik van de bestaande bebouwing, het gebruik van de uitbreiding van de bestaande bebouwing en het gebruik van gronden voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen, hebben geen betrekking op onderwijsvoorzieningen. Het initiatief is dan ook in strijd met het huidige bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Op basis van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend (artikel 2.12, eerste lid onder a, 3° Wabo).

Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders, bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en de van toepassing zijnde regelgeving. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het bouwplan, dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een beeld van de te doorlopen procedure.

2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken dat van toepassing is op de projectlocatie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. Het is daarom belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
 - Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
 - We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
 - We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
 - De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
 - We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
 - Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
 - We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
 - Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
 - Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte

en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief

Voorliggend plan:

Met betrekking tot het voornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. Voorgenomen plan heeft geen strijdigheden met de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing van het initiatief aan de Barro

De Barro doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Van geen van voorstaande thema's is sprake in voorliggende initiatief. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van de planlocatie. Het voorgenomen plan heeft daarom geen strijdigheden met de Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI 2021)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 2.2.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomst geschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Het project

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van 61 appartementen door de verbouw van een voormalig onderwijsgebouw. De appartementen zijn levensloopbestendig door de lift die in het appartementencomplex aanwezig zal zijn. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 2.2.4 Hieruit blijkt dat er kwalitatieve en kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningen. Onderhavige woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot

gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Het project:

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een wooncomplex binnen het centrumgebied van 'Heerlen', waarvoor geen compensatieplicht geldt. Het plan past binnen de algemene beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, natuurlijke effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het Stedelijk gebied en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het project:

In onderhavige rapportage is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 2.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 2.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken.

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Het project:

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 2.3.1, 2.3.3 en 2.3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te

worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van het centrum leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) hebben 16 Zuid-Limburgse gemeenten onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn dat de grootste problemen thans optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is de SVWZL medio 2020 geëvalueerd. Vanuit diverse stakeholders is verzocht om coulanter om te gaan met de compensatieplicht omdat in sommige marktsegmenten tekorten zijn ontstaan. Om aan deze vraag vanuit de samenleving tegemoet te komen, is het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" ontwikkeld. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. Deze beleidsregel is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van Heerlen vastgesteld.

Compensatie is gelet op die beleidsregel niet meer aan de orde indien wordt voldaan aan drie criteria:

1. het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde;
2. het plan is planologisch aanvaardbaar;
3. het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Ad 1.

Het plan past binnen de algemene doelstellingen om de woonfunctie in Heerlen Centrum te versterken, door onder meer leegstaande panden te transformeren naar woningen. Het beoogde programma is in overeenstemming met het volkshuisvestelijk beleid, past binnen de ambities zoals verwoord in het bidboek alsmede het ambitiedocument 'Samen maken we het centrum' en Structuurvisie Heerlen 20235 (transformatie van bestaand vastgoed met aandacht voor het verhaal van Heerlen). Het plan draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en er is sprake van hergebruik van bestaand leegstaand waardevol vastgoed (gemeentelijk monument) met passende woningbouw.

Ad 2.

Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt is het plan planologisch aanvaardbaar en wordt als onderdeel daarvan ook onderbouwd dat het plan conform de ladder voor duurzame verstedelijking zowel kwalitatief als

kwantitatief voorziet in de behoefte. De woningen voldoen aan de criteria van de ruim baan regeling en passen binnen de behoefte.

Ad 3.

Het plan is besproken en akkoord bevonden door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Parkstad Limburg, met welk besluit het plan op 17 mei 2023 ook is gevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

Verder is van belang dat uitvoering van het plan binnen 2 jaar na afstemming op subregionaal niveau wordt vastgelegd en vervolgens binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dient te zijn gerealiseerd, aangezien het plan anders zijn status op de subregionale woningmarktprogrammering verliest.

Voorliggend plan:

Het planvoornemen voldoet zowel kwalitatief als kwantitatief aan de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid - Limburg. Compensatie van de netto toevoeging aan de woningvoorraad is niet aan de orde, aangezien het plan voldoet aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

2.3.2 Structuurvisie Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft in 2009 een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad'. De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

1. Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur: natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.
2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht: hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.
3. Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking: herstructurering gaat voor uitbreiding. Het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.
4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid: de ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Het project:

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van herstructurering binnen het bestaand centrumgebied, waarbij stedelijk wonen wordt gerealiseerd. Voor dit gebied is in de structuurvisie voorzien in een sterkere ontwikkeling van Parkstad Centrum en tevens in clustering in het centrum. Middels de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied tot stedelijk wonen wordt invulling gegeven aan deze ambities. De ontwikkeling past daarmee binnen de algemene beleidslijnen van de Structuurvisie Parkstad Limburg.

2.3.3 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle acht Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie.

Deze regionale woonvisie met de lokale uitwerking per Parkstadgemeente, vormt het kader om de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarktopgaven. De kwantitatieve opgaven (het terugdringen van onze woningvoorraad en plancapaciteit) waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt.

Daarnaast vormt deze woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe we als gemeente en regio, samen met onze partners in het wonen (o.a. woningcorporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties) de opgaven op de woningmarkt gaan aanpakken.

Particuliere voorraad

Ten gevolge van de huidige marktomstandigheden ligt er een belangrijke opgave in de particuliere voorraad. Economische omstandigheden leiden tot een aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen in de regio. De leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling concentreert zich met name in de incurante delen van de particuliere woningvoorraad. Als gevolg hiervan zetten we in op het weg bestemmen van onbenutte plancapaciteit. Samen met woningcorporaties proberen we in te zetten op het aankopen van particuliere woningen ten behoeve van de (sociale) verhuur.

Heerlen zet met name in op het versterken van het woonmilieu in het centrum van Heerlen. Dat gaat hand in hand met het versterken van andere sectoren zoals het cultureel aanbod, voorzieningen en de openbare ruimte. Met deze aanpak willen we de ontwikkeling van de campussen ondersteunen en de werkgelegenheid verbeteren. De verdunningsopgave vindt in de omliggende stadsdelen plaats.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De komende 5 jaar wordt samen met de woningcorporaties gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. We willen die opgave verdelen over de stad, zodat in alle stadsdelen een min of meer gelijke spreiding is van sociale huurwoningen in diverse huurprijsklassen en diverse huishoudenstypen.

Wonen en zorg

Vanwege de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen, verandert ook de opgave op het gebied van wonen en zorg. De woonomgeving en zeker ook de woningvoorraad zal meer toegerust moeten worden op het verlenen van zorg aan huis. Heerlen zet in op het organiseren van zorg op wijkniveau met aandacht voor voldoende zorggeschikte woningen, buurtsteunpunten en een toegankelijke woonomgeving. Een van de belangrijkste problemen is echter, dat veel mensen met een zorgbehoefte vanwege betaalbaarheidsproblemen niet kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

Urgente doelgroepen

Enerzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor diverse kwetsbare doelgroepen zoals mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld, statushouders of mensen met een handicap. Heerlen vervult een centrumfunctie voor huisvesting van GGZ-cliënten. Housing Parkstad en Housing First worden hiertoe voortgezet. Voor statushouders heeft iedere gemeente een afzonderlijke taakstelling.

Anderzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen vragen om tijdelijke huisvesting, bij voorkeur in of in de nabijheid van de binnenstad.

Heerlen wil daarnaast werken aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij kamerverhuur.

Verduurzamen woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in regioverband vastgelegd in het beleidsstuk Parkstad Limburg Energietransitie (PALET). De ambitie is om als regio in 2040 energieneutraal te zijn. Om dat te halen ligt er een forse opgave in het verbeteren van de woningvoorraad, zowel in de particuliere als in de (sociale) huursector. Bestaande woningen moeten energiezuinig worden gemaakt en er moet een plan van aanpak komen om de stap naar gasloze woningen te kunnen zetten. Heerlen investeert daarbij onder meer in de toepassing van Mijwater voor ruimteverwarming.

Vrije sectorhuur en koopwoningen

Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad Limburg is het beschikken over voldoende aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief.

Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

Leefbaarheid

Veel buurten en wijken in Heerlen hebben te maken met leefbaarheidsproblemen. Mensen ervaren overlast door lawaai, stank of rommel en voelen zich onveilig. Dat heeft een negatieve invloed op het wonen in de wijk. Heerlen zet samen met corporaties en andere partners in op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken met als vertrekpunt dat wijken schoon, heel en veilig moeten zijn.

Het project

De belangrijkste volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Heerlen is gericht op de afstemming van wonen en zorg voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast is het belangrijk voor de gemeente Heerlen dat de betaalbare huurwoningvoorraad op peil blijft en er voldoende aanbod levensloopgeschikte woningen zijn. Om de woonaantrekkelijkheid te verbeteren wil de gemeente Heerlen enerzijds het centrumgebied verder ontwikkelen als regionaal stedelijk centrum, en anderzijds in de woonwijken een kwaliteitsslag maken: naar meer ruime parkachtige woonmilieus. Met de realisatie van de woningen binnen voorliggend plan wordt geheel in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten gehandeld, aangezien sprake is van de realisatie van huur woningen in een bestaand leegstaand gebouw in het centrum van Heerlen, waarmee een aanzienlijke versterking van het stedelijk woonmilieu plaatsvindt. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor de oudere doelgroep, aangezien in het appartementencomplex van een lift zal worden voorzien.

Verder past het initiatief, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.3.1, binnen de regionale woningbouwprogrammering.

2.3.4 Woningmarktprogrammering Parkstad

De Bestuurscommissie Wonen Parkstad heeft op 21 maart 2019 de geactualiseerde Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 vastgesteld. Met deze programmering wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg.

De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugdringen van leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling tot 2% frictieleegstand. De huidige leegstand (ca. 4,1% in de envelop 2017-2020), de bevolkingsdaling en de omvang van de planvoorraad zorgen in Heerlen, bij ongewijzigd beleid, dat er in 2028 ca. 3700 woningen te veel zijn.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het wegwerken van mismatches. Ondanks het overaanbod aan woningen en het ruime planaanbod, vindt niet iedereen die dat wil een passende woning in Heerlen. Met passend wordt bedoeld dat de woning aan de woonwensen moet voldoen én in financieel opzicht bereikbaar is voor woningzoekenden.

Om die kwalitatieve woonbehoefte beter in beeld te krijgen, is gekeken naar de ontwikkeling van de omvang van diverse doelgroepen, hun kwalitatieve woonwensen en financiële mogelijkheden. Ook is gekeken naar de kracht van woonbuurten. De combinatie van het type woning, de prijsklasse en de woonomgeving, bepaalt de PMC (productmarktcombinatie). Uit deze gegevens is de indicatieve behoefte afgeleid. Deze is vervolgens afgezet tegen de bestaande plannen op de programmering. Aan de hand hiervan kan worden ingeschat of een plan op de programmering in voldoende mate in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Dat geldt zeker ook voor nieuwe plannen die nog niet op de programmering staan. Aan de hand van diverse indicatoren (volkshuisvestelijk, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk) kan de planscore van een project worden berekend. En daarmee een inschatting worden gemaakt of een plan in voldoende mate tegemoet komt aan de kwalitatieve behoefte. De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven. Het toevoegen aan of wijzigen van plannen op de programmering is een bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen Parkstad.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg kan op verzoek van de gemeenten besluiten om de programmering te wijzigen. Toevoegingen moeten dan voldoen aan de gestelde voorwaarden uit o.a. de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Een gemotiveerd verzoek wordt door een gemeente ingediend bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, waarna toetsing en besluitvorming plaatsvindt.

Het project:

Voorliggende ontwikkeling is regionaal afgestemd en daarmee op 17 mei 2023 opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Heerlen 2035

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Heerlen 2035 vastgesteld. Met dit planologisch instrument kan de gemeente de ruimtelijke sturing beter afstemmen op de ruimtelijke opgaven van de toekomst.

De structuurvisie is opgesteld op basis van een belangrijk kantelpunt in de historie van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De grenzen van de groei zijn bereikt. Er is een eind gekomen aan een onafgebroken periode van vraag naar ruimte en vastgoed.

Nieuwe ontwikkelvraagstukken hebben nu vooral te maken met de vraag hoe om te gaan met bestaand vastgoed en vrijkomende ruimte. De ruimtelijke opgaven voor de toekomst hebben veel vaker betrekking op bestaand vastgoed in plaats van nieuwbouw en zullen gekenmerkt worden door termen als: flexibel, tijdelijk, duurzaam en kleinschalig. Ook de rol van de gemeente verandert. Heerlen moet de slag maken van een toetsende naar een faciliterende overheid. Niet alles zelf herontwikkelen, maar vooral ook initiatieven van ondernemers, marktpartijen en inwoners mogelijk maken, met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in deze structuurvisie als uitgangspunt.

Deze transitieopgaven lopen als een rode draad door de structuurvisie. In de structuurvisie staan inhoudelijk vier thema's centraal: Vitale stad, Centrale stad, Innovatieve stad en Verrassende stad.

Vitale stad

In het thema Vitale stad wordt een beeld geschetst van woonwijken in 2035. Aan de ene kant willen we inzetten op minder woningen, maar vooral ook op woningen met meer kwaliteit en variatie. Dus geen grootschalige uitbreidingsnieuwbouw meer, maar inzetten op het doorbreken van de eentonigheid van sommige woonbuurten. Aan de andere kant willen we goede voorzieningen blijven aanbieden. Dat kan soms betekenen dat een voorziening uit de buurt verdwijnt als het verzorgingsgebied voor die voorziening te klein wordt. In die gevallen zetten we in op het vormen van sterke voorzieningencusters in buurten en stadsdelen.

Centrale stad

In het thema Centrale stad beschrijven we hoe we de rol van Heerlen als centrumgemeente in de regio kunnen versterken. Belangrijke speerpunten daarbij zijn een compact kernwinkelgebied met een compleet en gevarieerd winkelaanbod, het realiseren van een Smart Services Campus en het versterken van het stedelijk woonmilieu. Cultuur in al zijn facetten is daarbij een belangrijke bindende factor.

Innovatieve stad

In het thema Innovatieve stad geven we aan hoe we anders kunnen omgaan met stedelijke ontwikkelopgaven bij veranderende omstandigheden. Het hergebruiken van bestaand vastgoed en vrijkomen van ruimte na sloop spelen daarbij een belangrijke rol. Bovendien willen we mondiale duurzaamheidsvraagstukken verbinden met lokale transitieopgaven. Heerlen heeft de ambitie om in 2040 een klimaat-neutrale stad te zijn. Dat is een stad waarin processen rond wonen, werken en leven, niet op negatieve wijze bijdragen aan klimaatverandering.

Verrassende stad

In het thema Verrassende stad wordt beschreven hoe we bestaande cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten beter zichtbaar en tastbaar kunnen maken in de stad. Door het behoud van deze waarden te integreren in de lokale transitieopgaven, krijgen plekken en panden waarmee mensen zich verbonden voelen nieuwe betekenis. Het resultaat van deze transitie is een verrassende stad, waarin het “Verhaal van Heerlen” tot uitdrukking komt.

Het project:

Het plan voorziet in de herbestemming van een markant gebouw en sluit daarmee aan bij het thema Verrassende stad. Daarnaast levert het voorliggend plan een bijdrage aan de ambitie om Heerlen een vitale (woon)stad te laten zijn. In voorliggende geval is sprake van de realisatie van 61 appartementen (38 goedkope en 23 middeldure huur) in het centrum van Heerlen, waarmee sprake is van de ontwikkelen van stedelijk wonen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming de uitgangspunten voor het plangebied, zoals geformuleerd binnen de 'Structuurvisie Heerlen 2035'.

2.4.2 Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed incl. beslisbomen

In de zomer van 2016 heeft de gemeenteraad de Leegstandverordening Heerlen 2016 vastgesteld voor Heerlen-centrum en Hoensbroek-centrum. In dat kader moet de pandeigenaar leegstand die langer duurt dan 6 maanden melden bij de gemeente. Vervolgens kan de gemeente samen met de eigenaar bekijken welke alternatieve mogelijkheden er voor het pand zijn. De eigenaar van dit pand heeft niet gemeld dat het pand langer dan 6 maanden leegstaat. Daarmee zou verondersteld kunnen worden, dat het pand nog geen half jaar leegstaat en dat er derhalve vooralsnog geen dringende noodzaak tot transformatie is, omdat de leegstand (nog) niet structureel is. Bekend is evenwel dat het pand ruim langer dan 6 maanden leegstaat en dat er inmiddels gesproken kan worden over structurele leegstand.

Verder heeft de raad in 2016 een visie op de aanpak van leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed in Heerlen vastgesteld: ‘Leegstand in breder verband: kansen pakken met beleid’. Deze visie zet in op het behouden van vitale voorzieningencusters, waar leegstand maatschappelijk gezien sterkere negatieve effecten heeft dan op andere plaatsen in de stad. Uitgangspunt is dan ook het concentreren van functies in een aantal voorzieningencusters door vooral daar panden te vullen met relevante functies.

Het project:

Het pand Klompstraat 30 valt niet binnen een aangewezen voorzieningencluster maar is wel gelegen in het kansrijke gebied Heerlen Centrum. Bovendien is het een markant gebouw, gelegen op een zichtlocatie aan een belangrijke ontsluitingsweg, dat van belang is voor het vertellen van het verhaal van Heerlen, door zowel de vormgeving als de oorspronkelijke functie. Vanuit het leegstandsbeleid beredeneerd komt het gebouw dan ook in aanmerking voor transformatie.

2.4.3 Bidbook Urban Heerlen

Middels het programma Urban Heerlen wordt getracht een aantal leegstaande panden in het centrum een andere functie te geven, indien en voor zover dat versterkend werkt voor de binnenstad als geheel en de functie die Heerlen Centrum als centrum van Parkstad vervult. Een ander speerpunt is het bevorderen van wonen in het centrum, opdat er meer levendigheid op alle uren van de dag ontstaat. Daarvoor kan wonen in het centrum (ook op de begane grond) worden toegestaan, mits dit bijdraagt aan de ambities en doelstellingen. Dat betekent, dat de kwaliteit van de woningen niet buiten beschouwing mag worden gelaten.

Beleidsmatig ligt de nadruk op het faciliteren van plannen voor de Urban doelgroep gezien de ondervertegenwoordiging van deze doelgroep. Feit is dat de afgelopen jaren veel plannen in het centrum zijn geïnitieerd waarbij de Urban doelgroep wordt gefaciliteerd. Bovendien neemt het niet weg dat Heerlen Centrum ook plaats zal moeten bieden aan andere doelgroepen. Daar is ook ruimte voor. De ambitie om 400 woningen in het centrum toe te voegen is inmiddels opgerekt tot bijna 700 woningen.

Het project:

In het nu voorliggende plan is sprake van het realiseren van een wooncomplex met 61 woningen. Onderhavig plan richt zich (mede) op de Urban doelgroep. Het plan sluit daarmee aan bij het door de gemeente Heerlen geambieerde Urban profiel.

2.4.4 Erfgoed ('Heerlense School')

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid heeft als uitgangspunt een respectvolle omgang met het verleden en daarmee het behoud en/of het herstel van het historische karakter. De werkwijze en uitgangspunten van het initiatiefvoorstel 'de Heerlense School en het verhaal van Heerlen' en het huidige beleid moedigen aan om het verleden als inspiratiebron te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. De cultuurhistorische waarden en de betekenis er van voor de stad, vormen een belangrijke inspiratiebron bij de transitieopgaven van de stad. Het respectvol omgaan met cultuurhistorische en karakteristieke ruimtelijke structuren en elementen is een voorwaarde en draagt in hoge mate bij aan de identiteit van de stad en de herkenbaarheid bij inwoners en bezoekers.

Het project:

In de bestaande bebouwing zijn duidelijke kenmerken van het brutalisme uit de jaren 60 te herkennen. Met voorliggend plan wordt dit karakter passend in het beeld van de historische stedelijke context behouden. De beoogde aanpassing en nieuwbouw sluiten aan bij het architectonische karakter van het pand.

2.4.5 Parkeernota Heerlen - Deel 1 Visie- en Ambitiedocument

Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Heerlen de 'Parkeernota Heerlen – Visie en Ambitiedocument' vastgesteld. Het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hadden de wens uitgesproken om het bestaande parkeerbeleid te herijken. Zowel in het coalitieakkoord 2014-2018 als in het addendum Parkeernota 2010 is aangegeven dat er behoefte is aan een nieuwe parkeernota waarin de diverse parkeersystemen integraal meegenomen worden. Daarnaast is de positie van de gemeente op de parkeermarkt

veranderd na de verkoop van haar parkeervastgoed. De gemeente is nu slechts een speler op de markt van straatparkeren. Ook is haar rol op publiekrechtelijk gebied constant in ontwikkeling.

Op hoofdlijnen dient het nieuwe parkeerbeleid te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en het bieden van een gastvrij en klantvriendelijk parkeersysteem maken hier onderdeel van uit. Aan de hand van de huidige situatie en een aantal toekomstige ontwikkelingen is een beeld geschetst van de verwachtingen ten aanzien van het parkeren in Heerlen de komende jaren. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, technologie en maatschappij.

Uit de sessies met de klankbordgroep zijn drie ambities afgeleid: Toegankelijk, leefbaar en praktisch passend. Deze ambities vormen de rode draad bij de verdere invulling van de beleidsuitgangspunten en uit te werken acties c.q. maatregelen. Enkele in het oog springende beleidskeuzes zijn, per deelgebied:

- betaald parkeergebied: parkeerders parkeren in het gebied waar ze hun bestemming hebben en er wordt gezorgd voor een leefbaar woongebied met een goede verhouding tussen groen, auto's en beton;
- vergunninggebied: bewoners kunnen ongelimiteerd parkeren aan de hand van hun vergunning en er zal een eenduidig digitaal vergunningensysteem worden ingevoerd;
- blauwe zone gebied: de huidige blauwe zones worden op termijn vervangen door een eenduidig digitaal systeem.

Daarnaast worden de acht actuele thema's die niet direct gerelateerd zijn aan één van de drie gebieden, kort uitgewerkt. Per doelgroep worden beleidspunten weergegeven, wederom per geografisch deelgebied.

Enkele in het oog springende punten zijn:

- werknemersparkeren in eerste instantie op eigen terrein;
- beschikbare restcapaciteit in het deelgebied zelf of in een aangrenzend deelgebied wordt zo optimaal mogelijk ingezet voor meerdere doelgroepen;
- per doelgroep en per deelgebied wordt nagegaan tegen welke tarieven deze kunnen parkeren. De parkeerbalans is in deze gevallen leidend en bepaalt de mogelijkheden om een tekort aan capaciteit in te vullen tegen een passend tarief.

In tegenstelling tot de eerdere 'Parkeernota Heerlen 2010' is ervoor gekozen om deze nieuwe beleidsnota in twee delen op te knippen en wel: de 'Parkeervisie & Ambitie' en de 'Parkeermaatregelen'. In het eerste deel 'Parkeervisie & Ambitie' wordt de parkeervisie van de gemeente Heerlen uiteengezet op basis van haar ambitie in de stad, de relaties naar de ruimtelijke en economische ontwikkeling in de stad en de beleidskaders die hierbij passend zijn. In het tweede deel 'Parkeermaatregelen' worden de verschillende beleidsinstrumenten (maatregelen) uitgewerkt.

De Parkeernota geldt als “rode draad” voor het totale parkeerbeleid en geeft richtlijnen voor de verder uit te werken maatregelen en deelnota's. De juridische en beleidsmatige verankering is vastgelegd in het visiedocument, de uitwerking van deze visie in de praktijk vindt in diverse deelnota's, die de maatregelen bevatten, plaats. De status van deze nota is derhalve richtinggevend voor de deelnota's. Een en ander is in het onderstaande schema weergegeven. De onderhavige Parkeernota zal ondergeschikt zijn aan de nog op te stellen Verkeersvisie Heerlen. Uiteindelijk zal de Verkeersvisie Heerlen als kapstok dienen voor de diverse thematische

Verkeersvisie Heerlen				
Beleidsnota Fiets	Parkeernota	Veiligheidsnota	Nota Verkeerslichten	Etc.
Parkeernormen	Digitalisering	Gehandicapten	Etc.	

nota's, zoals de Parkeernota. Onder de Parkeernota hangen vervolgens de verschillende uitvoeringsnota's, zoals de 'Nota Parkeernormen' en de 'Nota Digitalisering'.

Ten behoeve van het economisch goed functioneren van een winkelgebied dan wel binnenstad alsook het faciliteren van verschillende doelgroepen, zowel in garages als op straat, wordt het parkeren in Heerlen gereguleerd. In Heerlen kunnen er immers verschillende parkeerreguleringsgebieden teruggevonden worden:

- betaald parkeergebieden;
- vergunninggebieden;
- parkeerschijfzones;
- vrije parkeergebieden.

Totdat deel 2 van de Parkeernota - met name "Parkeernormen" – door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld, gelden de parkeernormen uit de Parkeernota Heerlen 2010.

Het project

Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Heerlen. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota Heerlen (vastgesteld d.d. 2 november 2010). Op grond van deze parkeernormen dienen woningen in het centrum gekoppeld te worden aan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Uit de adviesbrief van de gemeente Heerlen geeft men aan dat indien dit niet mogelijk is omwille van bijvoorbeeld ruimtegebrek, er uitgeweken mag worden naar de (semi-) openbare ruimte, mits het resterend aantal binnen een straal van 400 meter (omwille van de ligging in het centrumgebied) rondom het betreffende pand gerealiseerd, gekocht of gehuurd wordt. Vanwege de ligging in een gereguleerd gebied en het feit dat binnen 400 meter van het pand een openbare parkeergarage gelegen is, kan het bezoekersparkeren hierop worden afgewenteld. In dit geval kan er uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 61 woningen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 73 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 70 parkeerplaatsen (26 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 44 plaatsen op het buitenterrein). Er komen feitelijk dus 3 parkeerplaatsen tekort.

Gezien de ligging van het pand in een gereguleerd gebied en het feit dat er is een openbare parkeergarage aanwezig in de nabije omgeving maken dat dit minimale verschil tussen het vereiste aantal en het werkelijke aantal parkeerplaatsen niet tot parkeerproblematiek zal leiden.

2.4.6 Gemeentelijk groenbeleid

Het gemeentelijk Groenbeleidsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld en vormt sindsdien het gemeentelijk groenbeleid. In dit plan is het vorige groenstructuurplan geïntegreerd.

Het Groenbeleidsplan geeft een middellange termijnvisie (2010-2025) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-)openbare groen van de gemeente Heerlen. Behalve een visie op de gemeentelijke groenstructuur bevat het Groenbeleidsplan ook een kader voor het groenbeheer en is er tevens een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld. Het Groenbeleidsplan heeft als hoofddoelstelling een integrale, samenhangende en tevens duurzame groenstructuur te realiseren, die recht doet aan de identiteit en eigenheid van Heerlen als onderdeel van Parkstad Limburg en voldoende robuust van karakter is waar het gaat om behoud en verbetering van leefbaarheid en groene kwaliteit.

In de visie op de groenstructuur van de gemeente Heerlen is uitgegaan van de volgende integraal samenhangende componenten:

- Het landschappelijke kader van Heerlen;
- De hoofdgroenstructuur van Heerlen;
- Steenbergen als symbool voor een grenzeloze regio;

- Schakels tussen Heerlen en het omliggende Euregionale landschap;
- De hoofdinfrastructuur als uithangbord voor 'park' en 'stad';
- De historische structuur als (groene) parels in het stedelijke weefsel;
- Stadsombouw Heerlen: robuust groen met nieuwe functies.

De hoofdgroenstructuur van Heerlen kadert de ligging van de verschillende stadsdelen in. Om een goede aansluiting te vormen op de gemeentelijke hoofdgroenstructuur is per stadsdeel de gewenste ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur verder uitgewerkt.



Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur Heerlen met aanduiding projectlocatie (blauw)

Vervolgens is nog verder ingezoomd en is de gewenste groenstructuur in de buurten en buurtschappen beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende buurttypen. De visies voor de verschillende buurttypen zijn vertaald in een gereedschapskist voor de groenstructuur per buurttype, waarin de karakteristieken en functies van de hoofd- en subgroenstructuur van een buurttype zijn vastgelegd. Onderscheid wordt gemaakt in structuurgroen en snippergroen, waarbij het uitgangspunt geldt dat snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Heerlen-Stad. Heerlen-Stad vormt het grootste stadsdeel van Heerlen dat naast het eigenlijke centrum (Parkstad Centrum) ook nog de omliggende buurten en bedrijventerreinen omvat, inclusief Welten en Molenberg. Dit stadsdeel heeft een duidelijke relatie met zowel het Geleenbeekdal als het Caumerbeekdal die als noord-zuid verbindingen in het stadsdeel liggen.

De doelstelling voor de ontwikkeling van de groenstructuur van Heerlen-Stad is te komen tot een harmonieus samengaan van 'park' en 'stad' door het ontwikkelen van een duurzame relatie tussen het centrum van de Parkstad en de beide stadsparken in het Geleenbeekdal en het Caumerbeekdal. Daarnaast wordt de groenstructuur in het centrum versterkt door een passende en duurzame groenstructuur te integreren in de openbare ruimte van de pleinen en straten waarbij de centrumvisie het uitgangspunt vormt.

Het projectgebied zelf is gelegen binnen het in het Groenbeleidsplan aangeduide gebied Parkstad Centrum. De in het Groenbeleidsplan opgenomen visie voor dit gebied laat zich als volgt samenvatten:

- Het centrum ligt ingeklemd tussen het Caumerbeekdal en het Geleenbeekdal. Beide dalen hebben de functie van stadspark en worden op een representatieve manier verbonden met het winkelhart, zodat wandelaars en fietsers worden verleid om naast een bezoek aan het centrum ook een bezoek aan het stadspark te brengen. Daartoe dienen de Klompstraat, Gasthuisstraat en Valkenburgerweg te worden ingericht met een bij het centrum passende inrichting van de openbare ruimte. De openbare groenstructuur voegt zich daarbij naar de aan- of afwezigheid van een particuliere groenstructuur.
- De openbare ruimte in het centrum wordt op integrale wijze ontwikkeld, waarbij de pleinen worden voorzien van een representatieve en duurzame groenstructuur. Daarmee dient een herkenbare en representatieve verbinding te ontstaan tussen 't Loon, het Glaspaleis en het Coriocenter.
- Verspreid over het centrum worden verrassende groen-, spel- en waterelementen aangebracht die de aanleiding geven tot verpozen en daarmee bijdragen aan de identiteit en aantrekkingskracht van het centrum van Parkstad. Vanuit het groen moet daarbij in het winkelcentrum met name worden gedacht aan bloeiend gevelgroen, solitaire bomen die de potentie hebben om monumentaal te worden en kleine pleintjes die voor een intieme sfeer zorgen.

Het project

Het projectgebied biedt ruimte om een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit het Groenbeleidsplan om een duurzame relatie te ontwikkelen tussen het centrum van de Parkstad en het stadspark in het Caumerbeekdal. Binnen het plan zijn groenvakken en enkele bomen opgenomen om zo het stenig karakter vanaf de Groene Boord (stadspark Caumerbeekdal) te verzachten.

3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het projectgebied en zijn directe omgeving. Zowel de historie van het projectgebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven.

3.1 Historie

Het projectgebied is gelegen in het oostelijk deel van het centrum van Heerlen aan de Klompstraat 30. Het pand (1959-1961), welke toen de functie zou krijgen van school, werd aangebouwd aan het bestaande U-vormig gebouw van Joseph Seelen uit 1935. Samen vormde het een langgerekt complex van meisjesscholen tussen de Gasthuisstraat en de Klompstraat. De uitgekraagde docentenkamer op de derde verdieping is een krachtig bestanddeel dat de noordelijke punt visueel onthoekt en van architectonische meerwaarde voorziet. Het is hiermee een plek in Heerlen die bij velen bekend is.

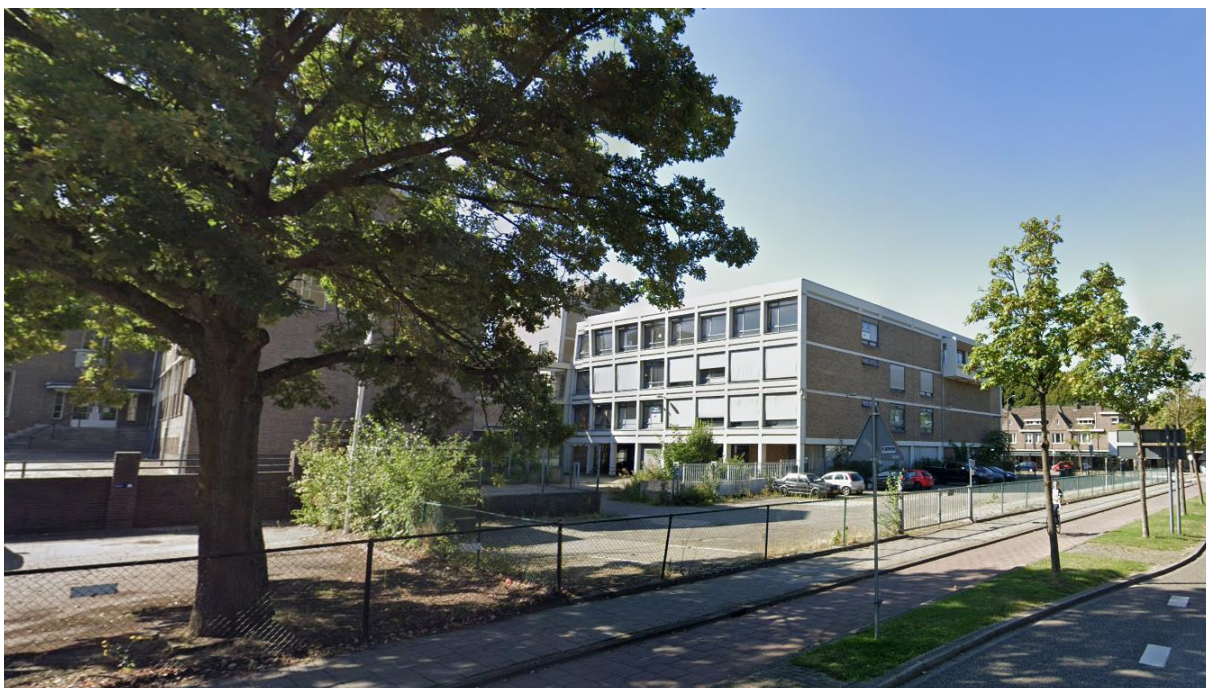
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De projectlocatie is gelegen in het oosten van het centrum van Heerlen nabij de Groene Boord. Het betreft het perceel van de voormalige Arcus college aan de Klompstraat 30. De locatie grenst aan de westzijde aan het woonperceel van de woningen aan de deken Bemelmansstraat, aan de noordzijde aan de Klompstraat en aan de oostzijde aan de Groene Boord. Aan de zuidzijde is het perceel Gasthuisstraat 21 (voormalige Arcus College) gelegen waar de bestaande bebouwing wordt verbouwd tot een woon-zorgcomplex.



Luchtfoto met kadastrale grenzen met aanduiding projectlocatie in het rood

De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 3.135 m² en betreft de kadastrale percelen gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9945, 9946 en D9145.



Projectlocatie vanaf de Groene Boord (zuidoosten)



Woningen aan de Deken Bemelmansstraat met links de projectlocatie



Zicht vanaf de Klompstraat (noorden)



Zicht op de projectlocatie vanaf de Groene Boord (oostzijde).

4 Planbeschrijving

4.1 Beoogde ontwikkeling

Algemeen

Ten behoeve van de herbestemming van het pand is door architectenbureau Architectenzaak een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 61 appartementen, welke individuele zelfstandige woningen betreffen. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht voor het aanbieden van zorg op afroep waarvoor verkennende gesprekken worden gevoerd met een zorgpartij.

Bestaande toestand

De bestaande bebouwing bestaat uit diverse bouwdelen welke in een vierkant rondom een centrale hof zijn gesitueerd. De bebouwing varieert in hoogte van vier bouwlagen tot vijf bouwlagen en is plat afgedekt. De westelijke en noordelijke vleugel bestaan uit 5 bouwlagen, de andere twee bouwvleugels uit 4 bouwlagen. De hoofdentree van het gebouw is gelegen aan de Klompstraat, in de noordwestelijke hoek van het gebouw. Aan de zijde van de Groene Boord bevinden zich parkeervoorzieningen op het perceel. Deze parkeervoorziening wordt ontsloten door een inrit aan de Klompstraat.

Op onderstaande afbeelding is de bestaande toestand weergegeven.



Bestaande situatie met aanduiding projectgebied (rood)

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing wordt herontwikkeld tot 61 woonappartementen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing verbouwd (58 appartementen) en vindt uitbreiding plaats door het toevoegen van een extra bouwlaag op de zuidelijke bouwvleugel (3 appartementen). In de kelder worden naast bergingen tevens 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de begane grond worden 9 woningen gerealiseerd. Verder zijn hier bergingen en een fietsen- en scootmobiel stalling voorzien. Op de 1^e, de 2^e en de 3^e worden elk 14 woningen gerealiseerd. Op de 4^e verdieping zijn 10 woningen voorzien. De 61 appartementen zijn onderverdeeld in 23 appartementen in de middelhuis en 38 appartementen met sociale huur.

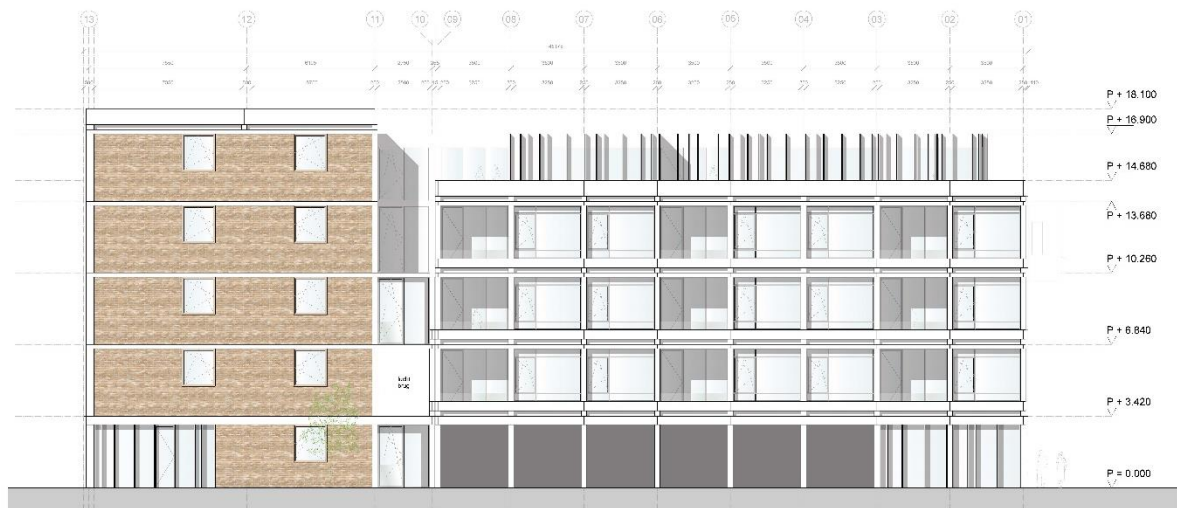
Aan de zijde van de Groene Boord zijn 44 bestaande parkeerplaatsen op het terrein gesitueerd welke via een inrit vanaf de Klompstraat te bereiken zijn. Via deze parkeervoorziening is tevens de parkeerkelder te bereiken. Daarnaast wordt het terrein deels heringericht met groen. Het terreindeel tussen het wooncomplex en het perceel Gasthuisstraat 21 krijgt een groene inrichting als tuin. Ook het binnenhof/atrium en de ruimte langs de Klompstraat krijgen een groene inrichting als tuin.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het beoogde eindbeeld (bron: Architectenzaak).

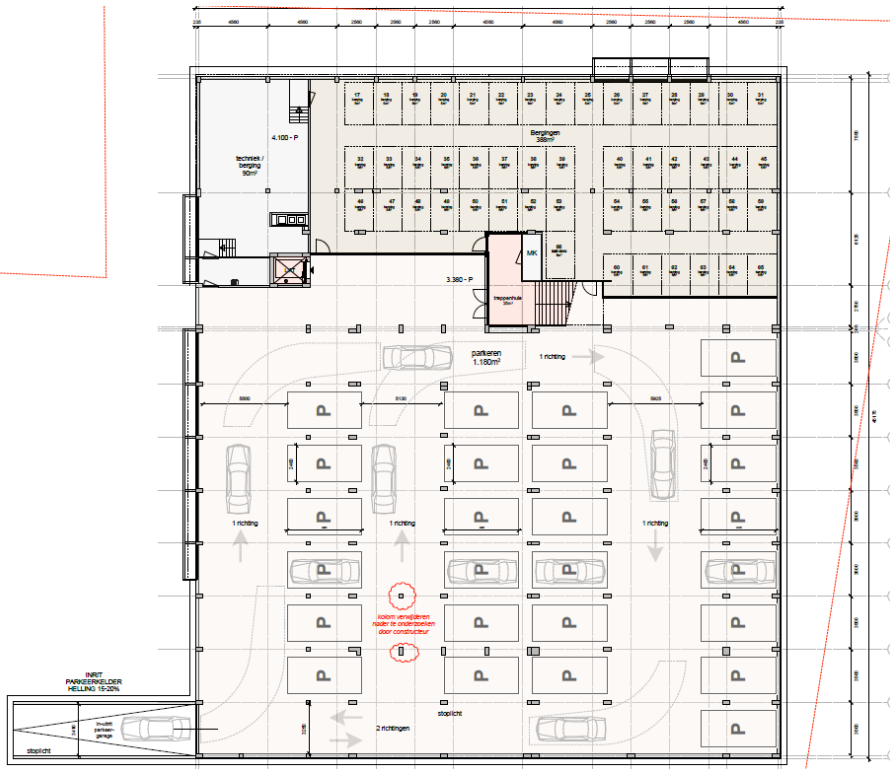




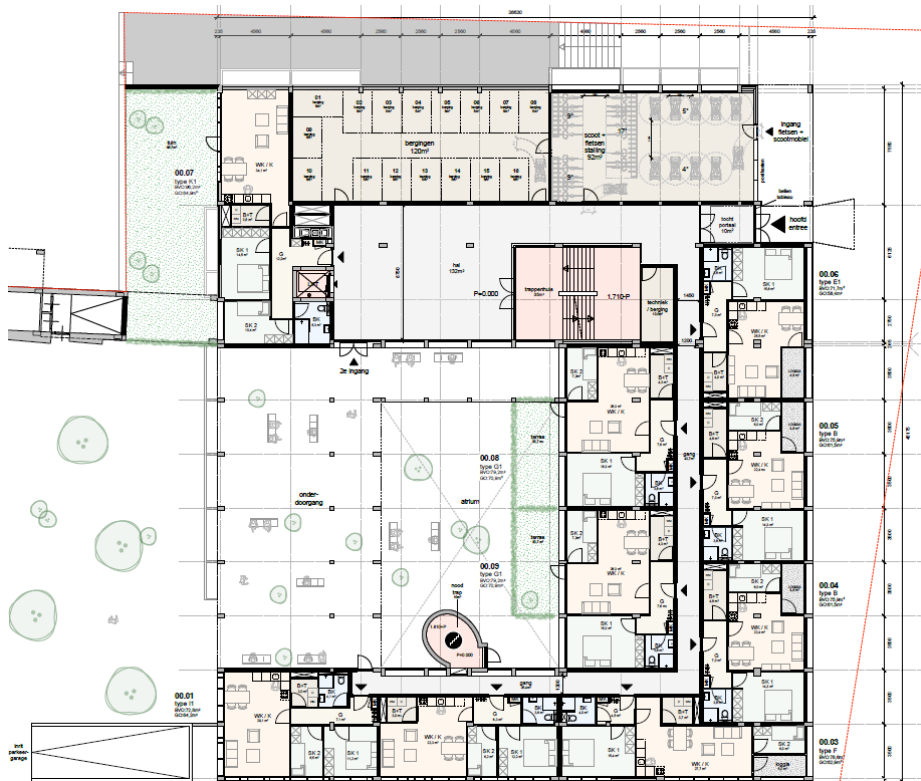
AANZICHT ZUID-WEST
nieuw



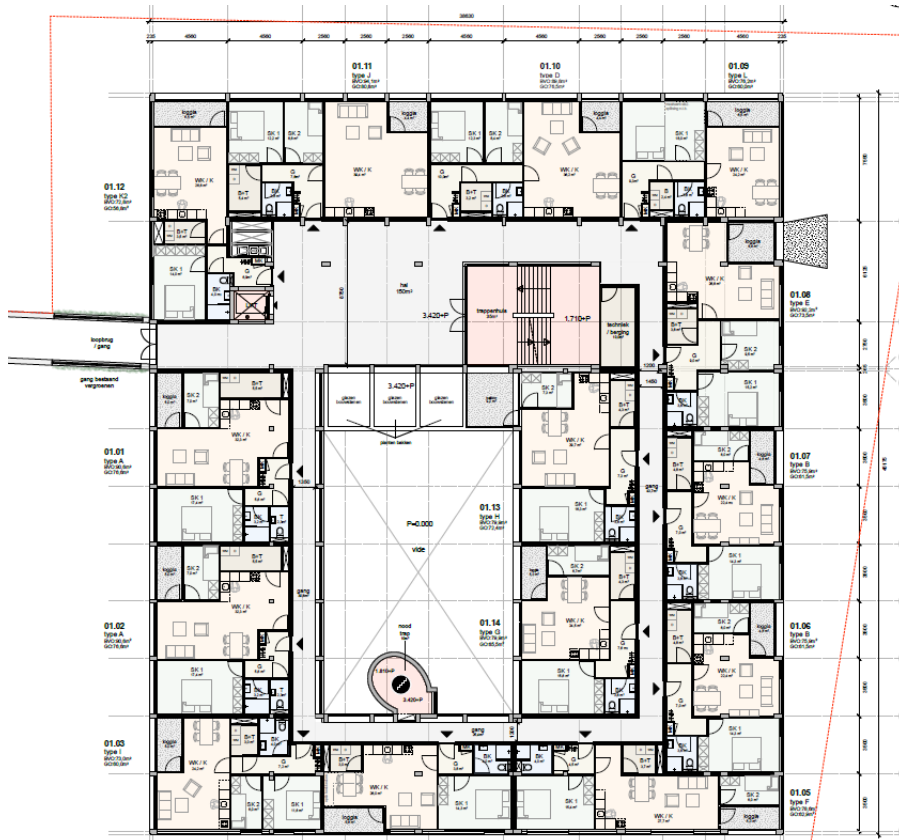
AANZICHT ZUID-OOST
nieuw



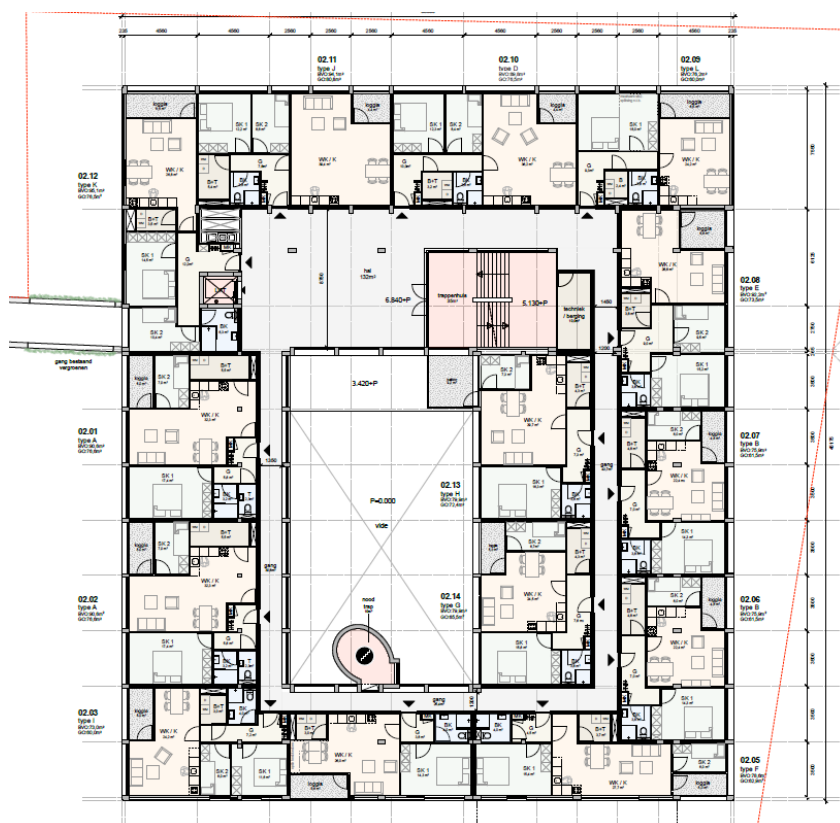
Kelder



Begane grond



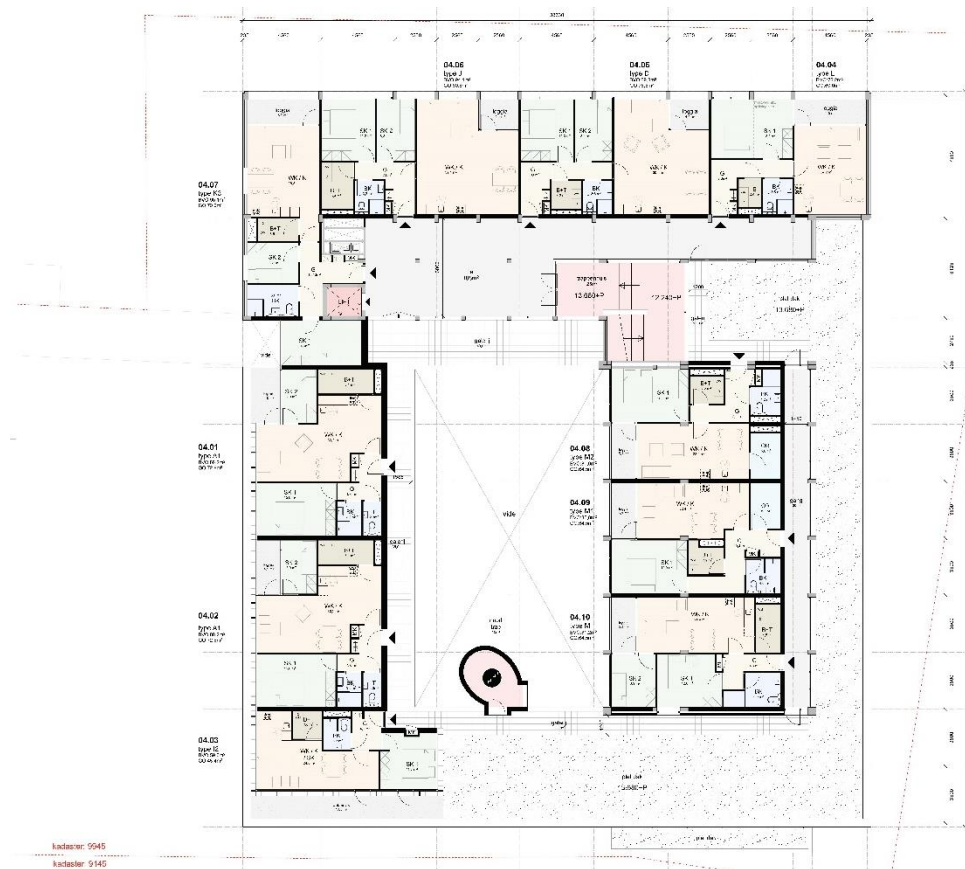
1ste verdieping



2e verdieping



3e verdieping



4e verdieping

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het plan zal gebruik worden gemaakt van de twee inritten aan de Klompstraat, waarvan de inrit bij de Groene Boord blijft bestaan. Het plan voorziet in 26 parkeerplaatsen in de kelder en 44 aan de Groene Boord, met de inrit bij de kruising aan de Klompstraat. Tevens voorziet het plan in stallingsruimte voor 122 fietsen. Elke woning beschikt over een berging waar fietsen kunnen worden gestald. Daarnaast is een gezamenlijke fietsen- en scootmobielstalling opgenomen op de begane grond.

Op onderstaande afbeelding en de afbeelding van de kelder op pagina 30 is de toekomstige situatie weergegeven inclusief het parkeren.



Toekomstige situatie

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in deze ruimtelijke onderbouwing zijn ingepast.

5.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is.

De bouw van woningen is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. Categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage noemt de activiteit 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject', waaronder ook de bouw van woningen wordt verstaan. Omdat het slechts om 61 woningen gaat, wordt de zogenaamde drempelwaarde van 2000 woningen niet gehaald. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit geval gaat het om de realisatie van 61 woningen, waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de volgende onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de bouw van de woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

5.2 Bedrijfshinder

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Voorliggend plan

In voorliggende situatie is sprake van een gemengd gebied. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met de richtafstanden behorende bij gemengd gebied.

Voorliggend plan bevat de realisatie van 61 appartementen. Woningen betreffen géén hinder veroorzakende functie. De nieuwe woningen zullen niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Invloed bedrijven/ inrichtingen

Ten behoeve van voorliggende ontwikkelingen is een verkenning gedaan naar richtafstanden welke gelden voor bestaande bedrijvigheid in de nabijheid van het projectgebied. In de nabijheid van voorliggende woningbouwontwikkeling zijn de volgende 'bedrijven' aanwezig:

- Klompstraat 41: Op deze locatie is een fietsenwinkel gevestigd. Het perceel is bestemd voor detailhandel waarmee de milieuhinder richtafstand 0 meter bedraagt (voor gemengd gebied). Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand.
- Klompstraat 49: Op deze locatie is een kledingwinkel gevestigd. Het perceel is bestemd voor detailhandel waarmee de milieuhinder richtafstand 0 meter bedraagt (voor gemengd gebied). Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Met het onderhavige project wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de (directe) omgeving van de voorgenomen woningen bevinden zich geen bedrijven waarbij niet wordt voldaan aan de richtafstand. Het aspect bedrijfshinder vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige project.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen. De normen uit de Wet geluidhinder hebben tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Binnen het projectgebied zijn vanuit de Wet geluidhinder de geluidaspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai relevant.

Voor het project zijn door K+ Adviseurs een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd. Het betreft het onderzoek 'Optredende geluidbelasting weg- en railverkeer' en het onderzoek 'Optredende geluidbelasting omliggende bestaande woningen'. De rapporten van deze onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 1 en 2.

Wegverkeerlawaaï

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wel dient hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden.

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moeten de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerlawaaï in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

Projectgebied

Bij transformatie van gebouwen geldt voor geluid van buiten, galm en geluid tussen ruimten het 'rechtens verkregen niveau'. Dit is het kwaliteitsniveau dat een gebouw al vóór de transformatie had. Verbouw mag in ieder geval niet leiden tot een achteruitgang van het kwaliteitsniveau. Dit verbouwniveau is vaak te herleiden uit de verleende bouwvergunningen voor het pand in de huidige staat. Als er geen rechtens verkregen niveau te bepalen is, mag het eindresultaat sowieso niet onder de minimumeis voor bestaande bouw liggen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek 'Optredende geluidbelasting weg- en railverkeer' blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerlawaaï van de Groene Boord en de Klompstraat. De maximale geluidbelasting bedraagt daarbij respectievelijk 58 dB en 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden.

De mogelijkheden voor het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding is nader onderzocht. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting daarmee niet kan worden teruggebracht tot de voorkeurgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen (ca. € 138.000,-) stuiten op bezwaren van financiële aard gezien de belasting alsnog boven de voorkeurgrenswaarde ligt.

Ook zijn de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen tijdens de overdracht onderzocht. De locatie van het gebouw maken het niet mogelijk om een scherm op de meest geschikte locatie te modelleren. De Klompstraat sluit aan op een groot kruispunt, daarnaast dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van het gebouw en de beschikbare ruimte voor het plaatsen van een scherm. Plaatsing van een scherm blijkt slechts over een beperkt gedeelte mogelijk, waardoor een groot gedeelte van het gebouw alsnog aangestraald wordt. Uit de berekeningen blijkt dat een dergelijk scherm in voorliggende situatie niet het gewenste resultaat geeft om de geluidbelasting te verlagen.

Bij de gemeente Heerlen wordt daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de transformatie van een bestaand pand naar woningen betreft.

Spoorweglawaaï

Artikel 4.1 Besluit geluidhinder bepaalt voor spoorweglawaaï hetzelfde als artikel 76 Wet geluidhinder voor wegverkeerlawaaï.

Projectgebied

Aangezien het plan is gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Heerlen-Landgraaf en voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 1.

Uit de onderzoeksresultaten uit het akoestisch onderzoek 'Optredende geluidbelasting weg- en railverkeer' blijkt dat de gevelbelasting ten gevolge van het spoorweglawaaï maximaal 53 dB bedraagt. Daarmee wordt de

voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaaï geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

Aanvraag hogere waarde

In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, wordt voor het plan een hogere waarde aangevraagd. Deze aanvraag wordt begeleid door het rapport van Acht Advies met kenmerk 822-1132-1 van 14-12-2023. Dit rapport is opgenomen in bijlage 3.

In de onderstaande tabel zijn de aan te vragen hoger waarden weergegeven.

verdieping	Groene Boord > 48 dB	Klompstraat > 48 dB	L _{den} cum > 53 dB
Begane grond	6 won. Max 58 dB	4 won. Max 56 dB	6 won. Max 64 dB
Eerste verdieping	8 won. Max 58 dB	5 won. Max 56 dB	9 won. Max 64 dB
Tweede verdieping	9 won. Max 58 dB	5 won. Max 56 dB	9 won. Max 64 dB
Derde verdieping	9 won. Max 58 dB	5 won. Max 55 dB	9 won. Max 64 dB
Vierde verdieping	4 won. Max 58 dB	1 won. Max 49 dB	5 won. Max 63 dB

De gemeente Heerlen stelt aanvullende eisen in verband met de aanvraag hogere waarde. Elke woning dient een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte te hebben. Verder moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat ontstaat in de woningen.

Omdat het project een transformatie betreft van een bestaand schoolgebouw naar woningen, is het realiseren van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte voor elke woning, niet mogelijk. Dit komt door de beperkte indelingsmogelijkheden en door de monumentale status van de pand. De geluidluwe buitenruimte wordt in het project gerealiseerd op de binnenplaats op de begane grond, waar een tuin wordt gerealiseerd. Verder is er nabij een park, het Heerlense stadsbos.

Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in de woningen aan de geluidbelaste gevels wordt bepaald door het binnenniveau. Voor deze transformatie van school naar woningen geldt dat het binnenniveau in de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet meer mag bedragen dan 38 dB. Met de in het rapport omschreven materialen en constructies wordt dit binnenniveau gegarandeerd. Voor de optopping (nieuwbouw) geldt dat de geluidwering van de gevel moet voldoen aan de volgende eis: $G_{A,k} \geq L_{den} - 33$ dB. Met de in het rapport omschreven materialen en constructies wordt gegarandeerd dat aan deze eis wordt voldaan. De berekeningen zijn in de bijlage van het betreffende rapport opgenomen.

Optredende geluidbelasting omliggende bestaande woningen

In het kader van de transformatie van het pand Klompstraat 30 van onderwijsfunctie naar een woonfunctie, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de verandering van de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï op de omliggende bestaande woonbebouwing.

Door het bestaande pand te transformeren worden er 61 woningen toegevoegd. Door de toevoeging zal het verkeer op de Klompstraat toenemen. De mogelijke invloed van de geplande woningen op de geluidbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaaï van de omliggende woningen is daarom onderzocht.

Uit het akoestisch onderzoek 'Optredende geluidbelasting omliggende bestaande woningen' blijkt dat vanuit de Klompstraat de toename op de gevels van de bestaande woningen niet meer bedraagt dan 0,02 dB. Er dus geen sprake van reconstructie conform de Wet geluidhinder.

Op basis van deze uitkomsten zijn geen aanvullende maatregelen nodig voor de toevoeging van de 61 woningen aan de Klompstraat 30 te Heerlen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voorzien in een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Ten behoeve van het project wordt bij de gemeente Heerlen een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Water

In het kader van de Watertoets moet elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het projectgebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede kwaliteit te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Heerlen in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Het stroomgebiedbeheersplan Maas is op 22 maart 2022 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2027. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat enerzijds uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en anderzijds een groot aantal regionale en locatie gebonden maatregelen.

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De waterbodemregelgeving die voorheen was opgenomen in de Wet bodembescherming is overgegaan naar de Waterwet. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Dit brengt met zich mee dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor de ontwatering en afwatering van zijn eigen perceel. Alleen in uitzonderingsgevallen kan hemelwater geloosd worden op het openbaar riool.

Wet ruimtelijke ordening en watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden besproken met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water

transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg

Het Waterbeheersplan 2016-2021 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016-2021. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Het beschrijft:

- hoe ze het watersysteem en waterkeringen op orde willen brengen;

- voor welke thema's ze aan de lat staan en hun strategie hiervoor;
- welke maatregelen ze gaan uitvoeren, wie de partners daarin zijn en hoe ze dit monitoren en bijsturen.

Ook staat beschreven welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het optimaliseren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Waterbeheersprogramma periode 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2019-2023 is uitgezet.

Het dagelijks bestuur van Waterschap Limburg heeft het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 op 15 december 2020 vastgesteld. De laatste stap om te komen tot het definitieve Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de terinzagelegging. Hiervoor heeft het plan van 26 maart tot 6 mei ter inzage gelegen.

Keur en beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019

Vanaf 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg officieel in werking getreden. De Keur is een document met regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt.

In de keur zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aan dient te voldoen. Deze normen heeft de gemeente Heerlen overgenomen en verwerkt in het Watertakenplan Heerlen 2020-2024.

Gemeentelijk beleid

Integraal Waterplan

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast in onze gemeente. Aanleg en beheer van de riolering is een gemeentelijke taak, die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer en de Waterwet.

Al sinds 2011 wordt in de regio Parkstad met onze waterpartners samengewerkt aan het verbeteren van de waterketen (riolering en afvalwaterzuivering) en het watersysteem (beken). Het Integraal Waterplan is het eerste gezamenlijke visiedocument. In het plan is de regionale ambitie en visie beschreven van de samenwerkingsregio Parkstad. De speerpunten zijn: "Een klimaatbestendige stad", "Gezond, schoon en voldoende water", "Werken aan waterbewustzijn", "Anticiperen op de Omgevingswet" en "Samenwerken in de waterketen".

Watertakenplan 2020-2024

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast en droogte in onze gemeente. Aanleg en beheer van de riolering is een gemeentelijke taak, die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer en de Waterwet.

Het Watertakenplan 2020-2024 omvat de volgende items:

- evaluatie verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020;
 - invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater;
 - beleid, speerpunten en maatregelen;
 - samenwerking Parkstad;
- personele en financiële middelen.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. Conform de regels van het Waterschap Limburg dient de watertoets te worden doorlopen bij toevoeging van verharding en/of bebouwing. Hoewel het voorliggend plan niet voorziet in toevoeging van bebouwing of verharding, is het plan toch ter toetsing voorgelegd aan het waterschap.

In haar reactie geeft het waterschap aan dat het plan positief is voor de waterhuishouding. De reactie van het Waterschap Limburg is opgenomen in bijlage 4.

Afhandeling afval- en hemelwater projectgebied

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavig project zal, net als in de bestaande situatie, worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Ter plekke van het projectgebied is momenteel reeds sprake van (erf)verharding. Vanwege de nieuw te realiseren opbouw vindt per saldo geen toename van (dak)verharding plaats. Daarbij voorziet het plan in een uitbreiding van het oppervlakte aan groen. Daarvoor wordt een deel van de huidige verharding verwijderd (ca. 200 m²). De overige verharding blijft behouden. Het totale oppervlakte aan (dak)verharding neemt met voorliggend plan dan ook af. In voorliggend plan hoeft niet meer hemelwater te worden afgehandeld als in de bestaande situatie. Bij het plan zijn derhalve geen aanvullende infiltratievoorzieningen voorzien.

Conclusie projectgebied

Gelet op het vorenstaande en de resultaten uit de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure of bij een functiewijziging (bij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik) moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707.

Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

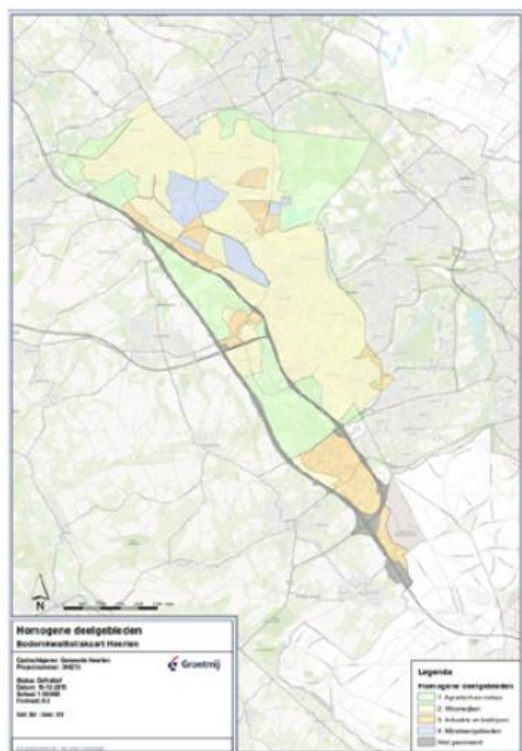
Beleidskader

Bodembeleidsplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 28 september 2016 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft invulling aan het op duurzaamheid gerichte bodembeleid. De nota bodembeheer beschrijft hoe de gemeente Heerlen invulling geeft aan het Bbk. In het bodembeleidsplan is de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart gemeente Heerlen opgenomen. De bodem in de gemeente Heerlen is beschreven in een bodemkwaliteitskaart die conform de Richtlijn Bodemkwaliteitskaarten is vervaardigd. Er kan worden geconcludeerd dat de lokale bodemkwaliteit over het algemeen voldoende wordt beschreven door de bodemkwaliteitskaart voor alle zones.



Homogene deelgebiedenkaart

Deelgebied	Bovengrond	Ondergrond
1 Agrarisch en natuur	<AW	<AW
2 Woonwijken	<AW	Industrie
3 Industrie	<AW	<AW
4 Mijnteengebieden	Wonen	Wonen

AW = Achtergrondwaarde
Wonen = Maximale waarde klasse Wonen
Industrie = Maximale waarde klasse Industrie

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied Woonwijken.

Projectgebied

Ter voorbereiding op de realisatie van voorliggend plan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren kwamen toegelicht. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. Deze verontreiniging zijn te relateren aan de aangetroffen bijmenging.
- In het mengmonster van de ondergrond MMOG01 is een matig verhoogd gehalte koper, licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetoond.

- De deelmonsters van mengmonster MMOG01 zijn afzonderlijk geanalyseerd op het gehalte koper. Hierbij is ter plaatse van boorpunt 005 (1,0-1,3 m-mv) een sterk verhoogd gehalte koper aangetoond. In de overige deelmonsters is het gehalte koper licht verhoogd. De boven- en onderliggende laag in boorpunt 005 zijn slechts licht verontreinigd met koper. Het is niet duidelijk waardoor het stek verhoogde gehalte aan koper wordt veroorzaakt.
- Het grondwater in peilbuis 001 is licht verontreinigd met barium.
- Met het onderzoek naar asbest in bodem is géén asbest aangetoond. Tevens zijn er geen asbestverdachte materiaal aangetoond. Het onderzoek wordt als voldoende representatief geacht.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van “achtergrondwaarde” tot “niet-toepasbaar”.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de aanwezige fundatie geen asbest aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Ter plaatse van boorpunt 005 is een sterk verhoogde gehalte koper aangetroffen. Echter bevindt deze verontreiniging zich onder de verharding. In de toekomstige ontwikkeling zal hier mogelijk deels een groenstrook of plantenperk worden aangelegd, waarbij niet dieper dan 0,5 m -mv worden gegraven (grondverbetering). Nader onderzoek of sanerende maatregelen zijn in dit kader niet noodzakelijk.

Conclusie projectgebied

Plaatselijk is de locatie sterk verontreinigd met koper. Deze verontreiniging bevindt zich onder de verharding ter plaatse van de parkeerplaats. In de toekomstige ontwikkeling zal hier mogelijk deels een groenstrook of plantenperk worden aangelegd, waarbij niet dieper dan 0,5 m -mv worden gegraven. Voor de nu beoogde ontwikkeling vormt het aspect bodem dan ook geen belemmering.

5.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is ‘Geleenbeekdal’ op ca. 1,2 km afstand. Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstoring, licht of trillinghinder uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Daartoe is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De stikstofdeposities in zowel de realisatie- als de gebruiksfase zijn berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat de genoemde grenswaarde niet wordt overschreden. De rapportage van dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Natuurnetwerk Nederland

In Limburg is het NNN opgedeeld in een Goudgroene natuurzone (Rijks NNN) en Bronsgroene landschapszone (Provinciale NNN). Het plangebied ligt op een grote afstand van circa 1,2 kilometer van deze gebieden. Vanwege de afstand van het plangebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is een quickscanonderzoek ecologische waarden uitgevoerd om na te gaan welke natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het rapport van deze Quickscan is opgenomen in bijlage 7.

Uit de Quickscan komen de volgende conclusies en te nemen maatregelen naar voren:

- Ter plekke van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Deze zijn, gelet op de constructie van het gebouw en het ontbreken van een goed ontwikkelde structuur van hoogopgaande bomen, en gelet op de stedelijke ligging van de onderzoekslocatie, ook geheel niet te verwachten.
- Vanwege het ontbreken van een goed ontwikkeld broedbiotoop rondom is het aanwezig zijn van een hoge diversiteit aan andere soorten broedvogels (die alleen beschermde nesten hebben tijdens het broedseizoen) zeer beperkt te noemen.
- In het pand broedt wel een koolmees in de spouwmuur. Deze heeft toegang via een grotere spouwopening aan de noordzijde van het pand. Verstoring van de nestlocatie dient te worden voorkomen door toekomstige werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren (dus buiten half maart-half augustus), of de werkzaamheden te starten voorafgaande aan de broedperiode, zodat de soort minder snel geneigd is deze nestlocatie te kiezen.
- Er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing (spouw). Er is geen sprake van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes op het terrein. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek naar de functie van het gebouw voor vleermuizen (als vaste rust- en verblijfplaats) is dan ook noodzakelijk.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het aanwezig zijn van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.
- Effecten op een verblijfplaats van steenmarter treden niet op, omdat er geen bewoningssporen aangetroffen zijn in pandig. De locatie zal wel onderdeel uitmaken van het leefgebied van steenmarters, maar de werkzaamheden zullen geen effecten hebben op de kwaliteit van dit leefgebied aangezien dit zeer marginaal ontwikkeld is en er voldoende alternatieven meer geschikte jachtgebieden in de directe nabijheid aanwezig zijn.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er mogelijk effecten op beschermde soorten optreden (vleermuizen) en dat daarmee mogelijk knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te voeren om daarmee een gedegen conclusie en toetsing te kunnen opstellen in het kader van de Wet natuurbescherming (opgestart in 2022).
- Op basis van de resultaten van dit nader onderzoek is het pas mogelijk een gedegen toetsing uit te voeren in het kader van de Wet natuurbescherming, met betrekking tot effecten op vleermuizen. In de rapportage van het nader onderzoek zullen de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen besproken worden.

- Uit de geraadpleegde literatuur (verspreidingsatlassen, provinciale gegevens, en internetbronnen) blijkt eveneens niet dat er ter plekke van de ingreeplocatie andere beschermde soorten voorkomen of gebruik maken van het gebouw en omliggende terrein als leefgebied.

Vleermuisonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies uit de quickscan ecologische waarden is door Ecolybrum een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Uit dit onderzoek is gebleken dat met betrekking tot de voorgenomen plannen er mogelijk overtredingen van verbodsbepalingen optreden door het verstoren en/of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn effecten op nestlocaties van de gierzwaluw niet uit te sluiten. Door de renovatiewerkzaamheden kunnen deze nesten verstoord en/of vernietigd worden.

Ten behoeve van de uitvoering dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Limburg. Daarnaast zal door het treffen van mitigerende maatregelen de functionaliteit van de verblijfplaatsen behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen. De maatregelen dienen ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

Houtkap

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt binnen het projectgebied.

Conclusie en vervolgstappen

Gezien de conclusie uit de QuickScan en het nader onderzoek blijkt dat met betrekking tot de voorgenomen plannen er mogelijk overtredingen van verbodsbepalingen optreden door het verstoren en/of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn effecten op nestlocaties van de gierzwaluw niet uit te sluiten. Ten behoeve van het plan is een aanvraag gedaan om ontheffing van de verbodsbepalingen.

In het kader van de omgevingsvergunning zullen de mitigerende maatregelen zoals beschreven in activiteitenplan als onderdeel van de ontheffing volledig en juist worden uitgevoerd. Met in acht name van bovenstaande vormt het aspect Natuur geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke besluiten het aspect luchtkwaliteit meewegen in de besluitvorming. In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen). In artikel 5.16 lid 1, onder a is vastgelegd dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan aannemelijk dient te worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van een in Bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden.

Huidige jaargemiddelde concentraties NSL-Monitoringstool 2020

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 20 µg/m³). De concentratie NO₂ bedraagt minder dan 35 µg/m³, de concentratie PM₁₀ bedraagt minder dan 35 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de AMvB 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Desondanks is volledigheidshalve voor de ontwikkeling de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	250
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,26
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

5.8 Externe veiligheid

Nationaal beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen.

Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per bestemmingsplan beoordeeld.

Externe veiligheid inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Ter uitvoering van het Bevi geldt de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi). Hierin zijn aan te houden afstanden opgenomen voor zogenaamde categoriale inrichtingen. Daarnaast zijn in het Revi regels opgenomen voor de berekening van de aan te houden afstanden voor de niet-categoriale inrichtingen.

Externe veiligheid buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn

opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revb). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen.

Externe veiligheid transport

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

Gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsregel voor externe veiligheid 2011-2015' heeft de gemeente Heerlen het beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Dit beleid is op 1 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Heerlen is het behouden van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau. Het beleid in deze nota leidt tot het beperken van de risico's van de bronnen waar dat nodig is. Het gevolg van dit beleid is dat bepaalde bedrijven, die zijn gevestigd op locaties waar dat op grond van dit beleid ongewenst is, zullen worden beperkt in hun mogelijkheden. Ook zal de ontwikkeling van bepaalde gebieden anders moeten worden beoordeeld vanwege de aanwezige risico's. Een aanscherping c.q. actualisatie wordt meegenomen in de nog op te stellen omgevingsvisie. Dit beleid zal ertoe leiden dat op de langere termijn in Heerlen de risico's door het gebruik en de toepassing van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen kunnen blijven. Het beleid is niet bedoeld als een keurslijf. Het biedt een afwegingskader om optimaal met externe veiligheid in samenspel met andere belangen en andere instanties rekening te houden.

In 2014 is in opdracht van de provincie Limburg door Adviesgroep AVIV in beeld gebracht welke risicobronnen in de gemeente Heerlen aanwezig zijn en welke risico's deze voor de omgeving kunnen opleveren. De invloedsgebieden van respectievelijk BEVI-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen en spoor-, rijks- en provinciale wegen zijn op kaarten weergegeven. De invloedsgebiedenkaarten lenen zich als praktisch instrument voor een quick scan bij een ruimtelijk project om gemakkelijk vast te stellen of de externe veiligheid in beschouwing genomen moet worden en het groepsrisico verantwoord. De kaarten hebben een signaalfunctie. Ze geven ook aan waar de zoneringen voor de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico liggen die zich wettelijk verplicht dienen te vertalen in de planregels.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek: 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening, Adviesgroep AVIV, 26 november 2014'. In het vervolg van voorliggende paragraaf is gebruik gemaakt van de informatie uit dit onderzoek.

Projectgebied

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan, de studie 'Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Heerlen voor de ruimtelijke ordening' (AVIV, projectnummer 142686 d.d. 26.11.2014) en de Regeling Basisnet zijn externe veiligheidsrisico's beoordeeld.

In en nabij het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico vormen voor wat betreft het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico. De voorgenomen activiteit levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico's op. Ook zijn in de nabijheid van het projectgebied geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Over het spoor vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Aangezien het spoor op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico. In het kader van voorliggend project is derhalve door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de

externe veiligheidsrisico's. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 9.

Voor de spoorlijn Sittard aansl. - Heerlen (route 380) is geen PR 10-6-contour of PAG van toepassing, waardoor deze aspecten geen belemmering voor de planontwikkeling vormen.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. In de beoogde situatie worden 61 wooneenheden gerealiseerd.

Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde in de huidige situatie. Als gevolg van de planontwikkeling is sprake van een marginale rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. De voorgenomen planontwikkeling is van zeer beperkte invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Overeenkomstig artikel 8 van het Bevt dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE scenario) meegenomen worden in een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording hoogte groepsrisico

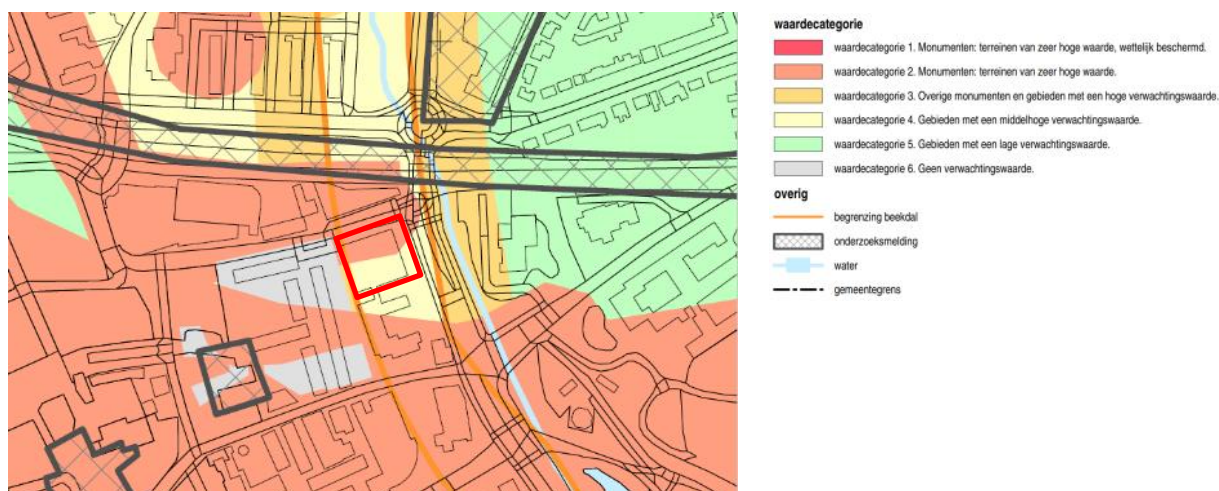
In het kader van het project is door Kragten een verantwoordingsplicht ingevuld waarmee antwoord wordt gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. De verantwoording is voorgelegd aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio in het kader van haar wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De opgestelde verantwoording inclusief het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is opgenomen in bijlage 10.

5.9 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) 1 januari 2024 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Projectlocatie



Archeologische Beleidskaart Heerlen met aanduiding projectlocatie (rood omlijnd)

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied grotendeels gekarteerd als gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 2) en deels als gebied met een middelhoge verwachtingswaarde (waardecategorie 4). Voor beleids categorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Voor categorie 4 geldt de grens van 2500 m² oppervlakte bij meer dan 40 cm diepte.

De bouwwerkzaamheden die met voorliggend project gepaard gaan vinden uitsluitend inpandig plaats of op het dak van het huidige gebouw. Wel wordt aan de zuidzijde van het gebouw ca. 250 m² bestaande verharding verwijderd ten behoeve van de aanleg van groen. Mogelijk dat hierbij bodemingrepen dieper dan 40 cm. worden uitgevoerd. Ter plaatse van deze ingreep geldt de verwachtingscategorie 4. De ondergrens van de onderzoeksplicht wordt daarmee niet overschreden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen de historische kern van Heerlen (ARCHIS monument nummer 16508) waarvan de wortels teruggaan tot de Romeinse tijd. Daarnaast bevindt het plangebied zich in het beekdal van de Caumerbeek. Binnen het beekdal kunnen resten aangetroffen worden die samenhangen met zogenaamde 'natte archeologie', zoals voorden, rituele deposities, afval dumps etc. Vaak gaat het om zogenaamde puntvondsten. De kans is dus reëel dat tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten kunnen aangetroffen worden.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de gemeente Heerlen of de regioarcheoloog.

5.10 Cultuurhistorie

Het onderhavige projectgebied is niet gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht, dan wel een gemeentelijk cultuurhistorische object en/of ligging in een door de gemeente geselecteerd stadsgezicht. Ook zijn er binnen het projectgebied geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het planvoornemen vormt gezien de aard en omvang geen belemmering voor in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit project.

5.11 Na-ijleffecten mijnbouw

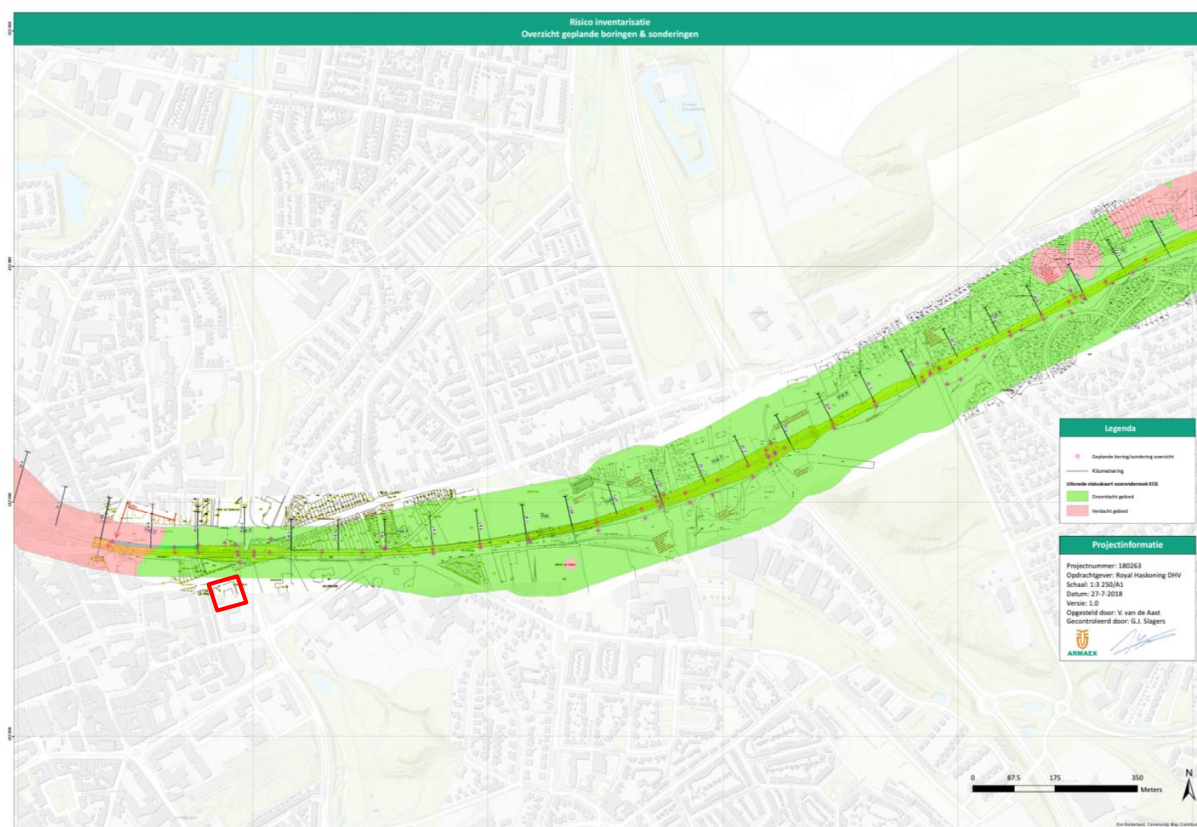
In de nieuwe Omgevingsverordening is opgenomen dat bij de realisatie van nieuwe plannen rekening moet worden gehouden met de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning. Door de vroegere mijnbouw kunnen nog steeds bewegingen plaatsvinden in de bodem. Het Rijk heeft hier onderzoeken naar laten uitvoeren. Uit de onderzoeken zijn geen situaties naar voren gekomen die acuut onveilig of gevaarlijk zijn. Wel is een (kleine) kans aanwezig is dat in de toekomst effecten van de vroegere mijnbouw zich kunnen voordoen.

In en nabij het projectgebied zijn geen zogenoemde 'drempels' bekend. Daarnaast betreft het project de herontwikkeling van een bestaand pand tot 61 woonappartementen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing verbouwd en vindt er slechts een beperkte uitbreiding plaats door het toevoegen van een extra bouwlaag op de zuidelijke bouwvleugel. In het kader van voorliggend project is geen aanpassing van de fundering van de bestaande bebouwing voorzien. Tevens zijn nabij de bestaande bebouwing geen na-ijlende effecten bekend van de mijnbouw. Hierdoor is het niet te verwachten dat de voorliggende ontwikkeling na-ijlende effecten zal ondervinden ten gevolge van de steenkoolwinning.

5.12 Niet gesprongen explosieven

De locatie is niet gelegen in een gebied waar een verhoogde kans is op aantreffen van niet gesprongen explosieven.

De locatie is gelegen in de nabijheid van het spoor. In 2012 is een vooronderzoek uitgevoerd voor het tracé Heerlen-Eygelshoven. Daarbij is onderstaande kaart opgesteld waarop de verdachte en niet verdachte gebieden van het betreffende spoortracé zijn weergegeven.



Risicokaart NGE tracé Heerlen-Eygelshoven met aanduiding projectlocatie (rood omlijnd)

Uit deze kaart blijkt dat het gedeelte van het tracé in de directe nabijheid van het projectgebied onverdacht is op conventionele explosieven.

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid en is opgenomen in de beleidsnota "Handhaving bouw- en ruimtelijke regelgeving". In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in deze nota de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats. Bij het overtreden van de regels behorende bij de verleende omgevingsvergunning kan het college de volgende sanctionerende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijke handhaven (bestuursdwang of dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Heerlen aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. De gemeente beoordeelt uitsluitend of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

Tijdens een informatieavond voor omwonenden op 18 oktober 2022 is het project gepresenteerd en besproken. Tijdens deze avond zijn de omwonenden geïnformeerd over de inhoudelijke plannen, de doelgroepen, de te doorlopen vergunningprocedure en over de bouw en de exploitatieperiode. Het was een informele bijeenkomst met ruimte voor vragen.

De plannen zijn met input van de omwonenden aangepast ter plaatse van de bestaande luchtbrug. Het plan was om de luchtbrug grotendeels als open structuur te maken. De wens van de achterburen was om de brug gesloten te houden. Deze heeft een geluidwerende functie voor hen.

Op 14-11-2022 zijn de plannen op verzoek van de VVE Deken Bemelmanstraat (achterburen) nogmaals toegelicht. Ook zijn er contact gegevens uitgewisseld indien er later nog vragen zouden zijn.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is onder andere artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) van overeenkomstige toepassing op - de ruimtelijke onderbouwing behorende bij - een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels

Het plan is aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingswijziging op basis van de Wet

ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. In dit geval is er gekozen om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

De Wro stelt het vaststellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst. De gemeente sluit daartoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

Eventuele planschade-claims komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

7 Procedure en overleg

7.1 Procedurestappen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

In het kader van voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Zowel de provincie als het Waterschap hadden geen opmerkingen op het plan.

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken wordt gepubliceerd en zal aansluitend gedurende zes weken ter inzage liggen. Eenieder wordt daarmee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken.